

Pierre De Doncker  
Notaire  
Rue Van Orley, 1 à 1000 Bruxelles  
T. 02 219 53 20 - F. 02 219 87 67 - [www.notdedoncker.be](http://www.notdedoncker.be)

---

**ACTE DE BASE**  
**Etterbeek, rue Général Capiaumont 108**

---

**L'AN DEUX MIL NEUF**

Le mercredi quatre février.

Par devant Nous, Maître Pierre De Doncker, Notaire de résidence à Bruxelles.

**ONT COMPARU**

1°/ Madame **GHAOUAT Fatima**, née à Tanger (Maroc) en 1942, veuve de Monsieur Abdelaziz RACHIQ, titulaire du numéro national 420101-29077, domiciliée à Etterbeek, rue Général Capiaumont 108.

2°/ Madame **RACHIQ Fatiha**, née à Rabat (Maroc) le 14 juin 1961, divorcée, titulaire du numéro national 610614-140.84, domiciliée à Bruxelles, boulevard de Waterloo 12.

3°/ Mademoiselle **RACHIQ Samira**, née à Rabat (Maroc) le 2 septembre 1964, célibataire, titulaire du numéro national 640902-144.39, domiciliée à Etterbeek, rue Général Capiaumont 108.

4°/ Monsieur **RACHIK Ounis**, né à Ostende le 21 août 1966, époux de Madame Fatima BEN EL HADI, titulaire du numéro national 660821-131.02, domicilié à Etterbeek; marié sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

5°/ Monsieur **RACHIK Mohsine**, né à Watermael-Boitsfort le 9 décembre 1967, époux de Madame Saloua ALKHAIZI, titulaire du numéro national 671209-119.35, domicilié à Molenbeek-Saint-Jean; marié sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

6°/ Monsieur **RACHIK Driss**, né à Watermael-Boitsfort le 23 mai 1972, époux de Madame Djamila DHIF, titulaire du numéro national 720523-233.42, domicilié à Anderlecht, rue de la Pastorale 86; marié sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

7°/ Monsieur **RACHIK Hakim**, né à Watermael-Boitsfort le 2 février 1979, époux de Madame SANAE, titulaire du numéro national 790202-125.33, domicilié à Etterbeek, rue Général Capiaumont 108; marié sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Ci-après dénommés ensemble invariablement « le Propriétaire » et/ou « les Propriétaires ».

Le Propriétaire est propriétaire de l'immeuble suivant :

**Commune d'ETTERBEEK – 3<sup>e</sup> division – article 08230 – commune 21363**

Une maison d'habitation et de rapport sise **rue Général Capiaumont 108**, cadastrée suivant titre et extrait cadastral récent section B numéro 409G3 pour une superficie de 01a 70ca

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien prédécrit appartenait à l'origine aux époux Abdelaziz RACHIQ-GHAOUAT Fatima pour l'avoir acquis de Madame Simonne COMPERNOLLE à Watermael-Boitsfort, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul DE SMEDT à Woluwé-Saint-Pierre le 3 décembre 1986, transcrit au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles le 24 décembre 1986, volume 6450 numéro 13.

Monsieur Abdelaziz RACHIQ est décédé ab intestat le 13 décembre 1995 à Etterbeek laissant pour seuls héritiers son épouse comparante sub 1/ et ses six enfants comparants sub 2/ à 7/.

**CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES**

La comparante déclare qu'à sa connaissance le bien précité n'est pas grevé de conditions spéciales ou servitudes et que son titre de propriété n'en mentionne aucune, susceptible d'en diminuer la valeur, ou d'en affecter la jouissance.

La comparante déclare d'autre part qu'elle n'en a, à quelque titre que ce soit, conféré aucune.

**URBANISME**

Le Service de l'Urbanisme de la Commune d'Etterbeek a, par courrier du 18 juillet 2008, communiqué au Notaire Anne MICHEL à Molenbeek-Saint-Jean les renseignements urbanistiques concernant le bien prédécrit.

Par courrier du 22 septembre 2008 la Commune d'Etterbeek a communiqué au Notaire Pierre DE DONCKER à Bruxelles que le bien prédécrit était bien composé de 4 logements.

Copies des dits courriers demeureront ci-annexées.

Le notaire attire l'attention du propriétaire sur le fait qu'il y a lieu d'obtenir préalablement à la création d'une unité de logement supplémentaire les autorisations urbanistiques nécessaires à cet égard.

La comparante déclare avoir été informée par le notaire soussigné du contenu de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre "relative à la gestion des sols pollués" et ses arrêtés d'exécution du neuf décembre deux mille quatre.

A cet égard, la comparante déclare:

- ne pas avoir été avisée de l'insertion du bien concerné dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'"Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement";
- ne pas avoir connaissance de pollution du sol au sens de l'ordonnance;
- qu'à sa connaissance, aucune « activité à risque » au sens de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf décembre deux mille quatre, n'a été exercée sur le bien;

- Accepter des acquéreurs toutes garanties tant mobilières qu'immobilières.
- Dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
- A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.
- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès verbaux, élire domicile, substituer, faire toutes déclarations et formalités au sujet de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et en général faire le nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

#### **Droit d'écriture**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50 EUR) sur déclaration du notaire Pierre DE DONCKER.

#### **DONT ACTE EN MINUTE.**

Passé à Bruxelles, en l'Etude, date que dessus.

Et après lecture commentée et intégrale, les parties ont signé avec nous, Notaire.

- qu'à sa connaissance, aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque n'a été délivré pour le bien;
- qu'aucune reconnaissance de l'état du sol n'a eu lieu et que par conséquent aucune garantie quant à l'état du sol ne peut être donnée.

Par courrier daté du 22 juillet 2008 portant la référence l'IBGE a fait part de ce qui suit, ici littéralement reproduit: « *Nous ne disposons actuellement d'aucune information pour le terrain sis à Rue Général Capiaumont 108 (409/G/3) à Bruxelles* ».

**2.** Conformément à l'article 577-3, alinéa 2, du Code Civil, les comparants souhaitent mettre l'immeuble sous le régime de copropriété et de l'indivision forcée, établissant ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'immeuble.

Ces statuts comportent deux parties :

TITRE I : l'acte de base de l'immeuble.

TITRE II : le règlement de copropriété,

lequel sera complété, s'il échet, par un règlement d'ordre intérieur.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent, de statut réel, s'imposant à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels actuels ou futurs, seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble **doivent être constatées par acte authentique**, soumis à la transcription, lorsqu'ils concernent l'acte de base et le règlement de copropriété.

Le règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, consignées dans le registre des procès-verbaux de ces assemblées.

#### **TITRE I : ACTE DE BASE - DIVISION DE L'IMMEUBLE**

##### **GENERALITES**

Les dispositions du présent titre, touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble, ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

CET EXPOSE FAIT

Les comparants déclarent placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée, tel que notamment défini **par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et les articles 577-3 à 577-14 du Code civil**, et le diviser ainsi en entités privatives, constituant chacune une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses entités privatives.

Cet acte de base se divise en deux chapitres, étant:  
Chapitre I : division de l'immeuble.  
Chapitre II : stipulations particulières et servitudes.

## **CHAPITRE I : DIVISION DE L'IMMEUBLE**

### **PLANS**

Les plans de l'immeuble demeureront ci-annexés.

**Il y est plus spécifiquement relevé :**

#### **A. Les parties communes**

Les parties communes se composent :

- du terrain;
- des murs mitoyens ;
- des murs maîtres et des façades ;
- au sous-sol : les dégagements, les locaux à compteurs, les caves communes, l'escalier vers les caves.
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, la cage d'escalier, les dégagements.
- Aux étages : les dégagements et la cage d'escalier.

#### **D'une manière générale elles comprennent,**

- l'ensemble des canalisations à l'usage commun, qu'elles soient situées dans les parties communes ou privatives ;
- l'ensemble des conduits de ventilation et de fumée;
- l'ensemble des toitures ;
- des façades ;
- le gros œuvre et de l'ossature du bâtiment ;
- les gaines diverses pour la conduite ou la ventilation ;

#### **B. Les parties privatives**

**L'APPARTEMENT « 1 »** sis aux sous-sols et au rez-de-chaussée et comprenant:

## **Dispositions finales**

### **Transcription**

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

### **Frais**

Les frais et honoraires du présent acte s'élèvent forfaitairement à **trois mille euros (€3.000)**.

### **Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants et chaque propriétaire en leur domicile actuel ou futur.

### **Arbitrage**

La compétence du Juge de Paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à un arbitrage une fois que le litige est né.

### **Dispense d'inscription d'office**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription des présents statuts.

### **Procuration pour vente**

L'ensemble des comparants sub 1/ à 7/ constituent pour mandataires spéciaux avec pouvoir de substitution et d'agir tant ensemble que séparément les comparants sub 3/ et 4/ étant Samira RACHIQ et Ounis RACHIK, prénommés, à qui ils donnent pouvoirs, pour eux et en leurs noms, à l'effet de **VENDRE** de gré à gré moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenable, l'ensemble des droits qu'ils possèdent dans le bien immeuble **APPARTEMENT « 1 »**, mieux qualifié ci-avant. Les mandataires seront investis des pouvoirs les plus étendus aux fins de :

- Etablir l'origine de propriété et la description des biens, y joindre tout bien meuble.
- Stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.
- Résilier, conclure et mettre fin à tout bail et tout contrat d'assurance concernant les biens, transférer toutes garanties locatives, établir tous comptes.
- Fixer les époques d'entrée en jouissance et du paiement du prix; recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.
- Déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers privilégiés ou inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

dans le Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

#### **Article 27 : Travaux importants**

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

### **Chapitre 6 : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL** **ASSURANCES - RECONSTRUCTION**

#### **Article 28 : De la responsabilité en général**

Tous les risques pouvant être mis à la charge de la copropriété seront couverts par les assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur les parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

### **TITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### **Article 29 : Portée - modifications**

Il pourra être arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

\* en propriété privative et exclusive :

Aux sous-sols : trois chambres en enfilade, terrasse et WC.

Au rez-de-chaussée : salon, living, cuisine, salle de bains, WC, dégagement, terrasse.

\* en copropriété et indivision forcée : 386/1.000<sup>e</sup> des parties communes, y compris du terrain.

\* en jouissance privative et exclusive : le jardin prolongeant l'appartement en façade arrière, tel que décrit sous JARDIN aux plans ci-annexés.

**L'APPARTEMENT « 2 »** sis à l'entresol et au 1<sup>er</sup> étage et comprenant:

\* en propriété privative et exclusive :

A l'entresol : une chambre.

Au premier étage : hall, deux chambres, living, salle de bains, cuisine, WC.

Aux sous-sols : le local vélo sis sous l'escalier.

\* en copropriété et indivision forcée : 293/1.000<sup>e</sup> des parties communes, y compris du terrain.

**L'APPARTEMENT « 3 »** sis au 2<sup>e</sup> étage et comprenant:

\* en propriété privative et exclusive : hall, deux chambres, cuisine, salle de bains.

\* en copropriété et indivision forcée : 211/1.000<sup>e</sup> des parties communes, y compris du terrain.

**L'APPARTEMENT « 4 »** sis sous combles et grenier et comprenant:

\* en propriété privative et exclusive : hall, deux chambres, cuisine, salle de bains.

Sous combles : hall, salle de bains, salle à manger, cuisine, living.

Au grenier : une chambre.

\* en copropriété et indivision forcée : 110/1.000<sup>e</sup> des parties communes, y compris du terrain.

**Soit un total de mille/millième (1.000/1.000<sup>e</sup>)**

### **Observations**

1. Le propriétaire de l'APPARTEMENT « 1 » aura la jouissance privative du jardin, comme dit ci-dessus.

Il en supportera seul les charges de son entretien.

Si ledit propriétaire reste en défaut d'entretenir le jardin et/ou la citerne, le syndic sera autorisé à faire exécuter les travaux nécessaires à cette fin et d'en réclamer le coût audit propriétaire, à l'exclusion des autres copropriétaires.

2. Le propriétaire de l'APPARTEMENT « 1 » aura l'autorisation sans avoir à obtenir l'accord préalable des autres copropriétaires mais à condition d'obtenir l'autorisation urbanistique *ad hoc*, d'installer un escalier intérieur reliant les deux plateaux formant son appartement.

3. Il est ici fait observer que les éventuels balcons et terrasses privatifs, sont à charge de l'entretien du propriétaire du lot concerné.

Toutefois, dans l'hypothèse où un copropriétaire serait à défaut d'entretenir sa terrasse ou son balcon en bon père de famille, et après une mise en demeure recommandée, le syndic pourra faire directement toutes démarches nécessaires

en vue de la réparation de la terrasse concernée, et en répercuter ensuite les frais auprès du copropriétaire récalcitrant.

4. Nonobstant la communauté de la toiture, les fenêtres de toiture (velux) et leurs accessoires (solins, étanchéité, raccords, etc.) sont à charge de l'entretien du propriétaire de l'APPARTEMENT « 4 ».

5. Modifications éventuelles à l'acte de base :

Le Propriétaire déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1°- de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots privatifs non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés ;

2°- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privatifs ;

3°- de réunir deux ou plusieurs lots privatifs ;

4°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi affecter lesdites parties privatives à une autre destination ;

5°- de rectifier toutes les erreurs ou de clarifier toutes ambiguïtés dans l'acte de base.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs.

7. Mandat

Le Propriétaire est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des dispositions reprises ci avant.

Toutefois, si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

## **CHAPITRE II : STIPULATIONS PARTICULIERES - SERVITUDES**

### **1. Division**

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux entités privatives comme déterminé ci-dessus.

Les entités privatives se voient attribuer le nombre de millièmes préindiqués.

- l'électricité et l'eau de la Ville pour les services des parties communes;
- la rétribution du syndic;
- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles, des divers matériels et produits nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble;
- tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties et choses communes;
- les frais de procédure intéressant la copropriété;
- et d'une manière générale, tous autres frais et charges exposés par tous les copropriétaires ou dus par la copropriété.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quote-part dont il dispose dans les parties communes.

### **Article 21 : Consommations individuelles**

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité, et tous autres frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

### **Article 22 : Impôts**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

### **Article 23 : Responsabilité civile**

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quote-part de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

## **Chapitre 5 : TRAVAUX ET REPARATIONS**

### **Article 24 : Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

### **Article 25 : Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes et d'entretien;
- et travaux importants.

### **Article 26 : Réparations urgentes et d'entretien**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation de l'immeuble, tels que ceux-ci sont fixés



- répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes;  
- présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et à l'assemblée générale annuelle les comptes généraux, selon les modalités particulières suivantes :

\* un mois à l'avance au conseil de gérance ou au commissaire aux comptes, Réviseur d'Entreprises.

Ce dernier fait part à l'assemblée de ses contrôles et conclusions.

\* vingt jours à l'avance aux copropriétaires.

- représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;  
- fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe premier, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire;  
- communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

#### 19.15 Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré ou non.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Celle-ci constitue, le cas échéant, une charge commune générale.

#### 19.16 Démission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

### Chapitre 4 : REPARTITION DES CHARGES

#### **Article 20 : Frais communs**

##### I. COMPOSITION DES CHARGES

Les charges communes sont - la présente énumération étant énonciative et non limitative :

- les frais d'entretien et de répartition des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les frais d'administration;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les primes d'assurances des choses communes, de la responsabilité civile des copropriétaires ou résultant de dispositions légales;
- l'entretien des voiries, ainsi que de tous les aménagements des accès et abords;
- les indemnités dues par la copropriété à la suite d'une condamnation ou d'une transaction;
- les frais de reconstruction des choses communes détruites ou de l'immeuble détruit;

Le nombre de millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de millièmes est déterminé en fonction de la valeur des différentes entités privatives, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des entités privatives.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

#### **2. Servitudes conventionnelles et par destination du bon père de famille**

La division en parties privatives de l'immeuble peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi constitués, qui constituerait une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Il en est notamment ainsi et d'une manière générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

Toute modification à la façade devra avoir l'accord des copropriétaires ; en cas de désaccord, la partie la plus diligente s'adressera au Tribunal compétent.

Les occupants devront donner accès à leurs locaux privatifs pour l'entretien ou le remplacement d'éléments intervenant dans les parties communes ou d'autres parties privatives, même si ces éléments, tels que les tuyauteries, ne desservent pas leurs locaux.

Les occupants des appartements ne devront jeter aucun objet par les fenêtres et balcons.

#### **3. Compteurs d'eau, de gaz et d'électricité**

Actuellement, il y a un compteur d'eau pour l'ensemble de l'immeuble, un compteur de gaz et d'électricité par appartement ainsi qu'un compteur électrique affecté aux communs.

#### **4. Chauffage**

Le chauffage de l'immeuble est actuellement assuré collectivement par un système de chauffage central installé dans les caves. Chaque propriétaire de lot est autorisé, sans accord préalable des autres copropriétaires, à se désolidariser du dit système collectif aux fins d'installer dans son propre lot privatif un système de chauffage individuel. Une fois cette individualisation réalisée le propriétaire concerné devra notifier par courrier recommandé au syndic ainsi qu'à tous les autres copropriétaires qu'il n'est plus relié au système de chauffage central collectif et qu'il ne participe dès lors plus aux charges y afférentes. Toutefois, les éventuels frais d'évacuation de l'ancienne chaudière et de l'éventuelle cuve à mazout ainsi que les éventuels frais de nettoyage et/ou dépollution de cette dernière restent à la charge de l'ensemble de la copropriété et sont à réaliser par le syndic et/ou tout copropriétaire une fois que tous les lots se seront désolidarisés du dit système de chauffage collectif.

## **TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **Chapitre 1 : EXPOSE GENERAL**

#### **Article 1 : Définition et portée**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-4 du Code Civil, sont ici arrêtés les dispositions du règlement de copropriété applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne les droits et obligations de chaque copropriétaire, à savoir :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble.
- les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.
- le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.
- ainsi que d'une manière générale, tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels et futurs.

Elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 18, paragraphe 9 des statuts.

Toute modification à l'acte de base et/ou règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel et personnel sur l'immeuble.

#### **Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur**

Il sera en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

#### **Article 3 : Statuts de l'immeuble**

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété, ainsi que leurs ayants-droit et ayants-cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

### **Chapitre 2 : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

#### **Article 4 : Division de l'immeuble en parties communes et en parties privatives**

L'immeuble comporte :

- d'une part, des **parties communes** dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part,
- et d'autre part, les **parties privatives**, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera, en outre, le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

**Monsieur Ounis RACHIK, comparant sub 4/ mieux qualifié ci-avant, est nommée syndic de l'immeuble** à dater des présentes. Son mandat prendra fin de plein droit aux termes de la première assemblée générale des copropriétaires laquelle devra inclure à son ordre du jour la confirmation de cette nomination et/ou la proposition de nomination d'un autre syndic.

#### **19.12 Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment, au siège de l'association des copropriétaires, à l'endroit à ce destiné.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

#### **19.13 Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

#### **19.14 Pouvoirs**

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de :

- la surveillance générale de l'immeuble;
- veiller au bon entretien de ses parties communes - selon les contrats qu'il souscrit ainsi seul - et au bon fonctionnement des services communs;
- convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code civil;
- exécuter et faire exécuter ces décisions;
- accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- administrer les fonds de roulement et de réserve de l'association des copropriétaires;



Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectants les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

#### b) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10, paragraphe 4.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

#### 19.10 Présidence - Bureau - feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix, en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

## II.SYNDIC

#### 19.11 Nomination

La gérance de l'immeuble est confiée à un syndic, personnes physique ou morale.

Les parties privatives sont dénommées : appartement, garage, cave ou encore, entité privative.

#### **Article 5 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété**

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées dans l'acte de base de l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1000/1000<sup>e</sup>), réparties entre les diverses entités privatives, en proportion de leur valeur respective.

#### **Article 6 : Charges communes**

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, fixées en fonction de la valeur de leur lot privatif.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau du syndic, la correspondance ; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs.

b) les frais d'administration ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés.

#### **Article 7 : Parties communes**

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux entités privatives suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée **irrévocablement** par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous

réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "assurances".

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

Les parties communes sont toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou l'autre des entités privatives, ou qui sont communes, d'après l'article 577-3, dernier alinéa du Code Civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et l'usage.

Entre autres, le terrain, tout le gros oeuvre, les fondations, les murs portants, les ossatures en bois ou en béton, la toiture, les étanchéités, etc...

#### **Article 8 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble**

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les entités privatives dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

#### **Article 9 : Définition des parties privatives**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes.

#### **Article 10 : De la jouissance des parties privatives**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses entités privatives dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

#### **Article 11 : Des limites de la jouissance des parties privatives**

Harmonie: rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des entités privatives, ne pourra être

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6, paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

#### **b) Quorum de présence - deuxième assemblée**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si le quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

#### **c) Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

#### **d) Procès-verbaux - consultation**

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **19.9 Actions en justice**

##### **a) Par un copropriétaire**

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées vingt-jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, le délai de convocation étant également de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

#### 19.6 Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

#### 19.7 Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

#### 19.8 Délibérations

##### a) Droit de vote

modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

Location: le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire, ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés. La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

#### **Article 12 : Transformation - destination**

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

Les diverses entités privatives pourront être affectées à des bureaux, pour autant qu'aient été obtenues les autorisations administratives requises.

### Chapitre 3 : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### **Article 13 : Dénomination - siège**

Cette association est dénommée : « GENERAL CAPIAUMONT 108 »  
Elle a son siège en l'immeuble.

#### **Article 14 : Personnalité juridique - composition**

L'association des copropriétaires disposera de la **personnalité juridique** dès la réunion des deux conditions légales :

- la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;
- la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à leur quote-part dans les parties communes.

#### **Article 15 : Patrimoine de l'association**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

#### **Article 16 : Objet**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

#### **Article 17 : Solidarité divise des copropriétaires**

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9, paragraphes 3 et 4 du Code Civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

#### **Article 18 : Actions en justice**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

#### **Article 19 : Organes de l'association**

##### **I.ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

###### **19.1 Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

###### **19.2 Conseil de gérance**

Lors de chaque assemblée générale annuelle des copropriétaires, celle-ci peut élire, à la majorité des voix, les membres du conseil de gérance -au minimum fixé à trois - pour une durée de minimum un an et aux conditions qu'elle fixe.

Ils peuvent être réélus, comme révoqués, en tout temps, par l'assemblée générale des copropriétaires.

La présidence du conseil revient au propriétaire possédant le plus grand nombre de millièmes. En cas de parité, au copropriétaire le plus âgé.

Le conseil de gérance représente l'assemblée dans les actes de la gestion journalière de l'immeuble et assiste, mais avec voix consultative seulement, le syndic dans les différents actes de sa gestion.

Lors de toute délibération du conseil de gérance, en cas de parité de voix, le Président dispose d'une seconde voix.

Le syndic fait partie du conseil de gérance, mais avec voix consultative seulement.

###### **19.3 Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6, paragraphe 7.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, avec son ordre du jour, à peine de ce que le mandat soit réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

###### **19.4 Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale annuelle se tient **le premier mardi du mois de mai** de chaque année à l'endroit indiqué dans les convocations, dans l'agglomération de Bruxelles-Capitale, et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Si ce jour est férié, l'Assemblée est remise au premier jour ouvrable suivant.

###### **19.5 Convocation**

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au